SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Date de diffusion : Printemps 2007

Marché du neuf

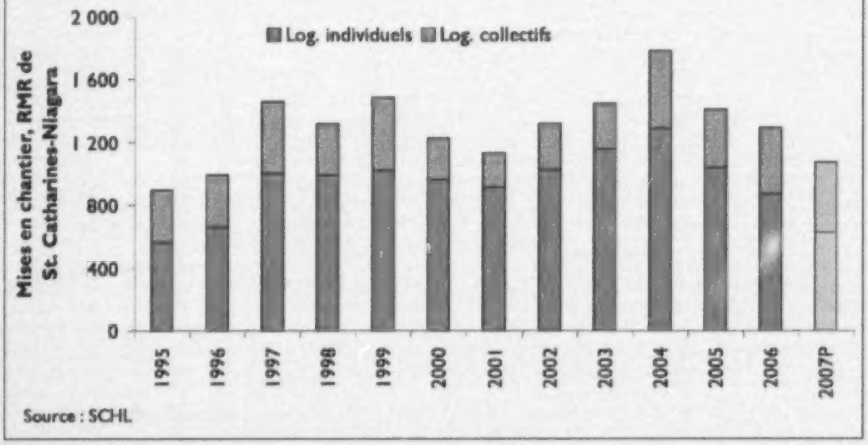
La construction résidentielle est à une phase avancée de son cycle

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le secteur de la construction résidentielle entrera cette année dans la dernière phase de son cycle. En effet, le nombre de mises en chantier va descendre autour de 1 200 et accuser une baisse de 7 % par rapport à 2006. Du côté des logements collectifs, il augmentera de 30 % et atteindra 550. Cette hausse se fera au détriment du segment des maisons individuelles, où le nombre de mises en chantier tombera à 636, soit à un niveau inférieur de 27 % à celui de 2006.

Les baby-boomers et les préretraités à l'aise financièrement continueront de délaisser la région du Grand Toronto au profit de la RMR de St. Catharines-Niagara et soutiendront ainsi la demande de maisons individuelles neuves. Malgré tout, la construction résidentielle ralentira.

Figure 1

Les mises en chantier reculeront



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle est à une phase avancée de son cycle

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente se portera bien, mais un ralentissement est en vue

3 **Tendances économiques**
La croissance de l'emploi stagne toujours
Le bilan migratoire demeure positif même si sa croissance a ralenti
Les taux hypothécaires resteront bas

5 **Résume de prévions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAMI en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

La croissance anémique de l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans réduira leur capacit d'accéder à la propriété. Même si les taux hypothécaires sont stables, le prix croissant des logements fera grimper les charges de remboursement hypothécaire. Comme le nombre d'inscriptions augmentera, les acheteurs auront plus de choix sur le marché de la revente, ce qui limitera le débordement de la demande sur le marché du neuf.

En ce qui concerne l'offre, la rareté des terrains à bâtir fera diminuer le nombre de maisons individuelles qui seront commencées. Or, même si la construction de maisons individuelles va ralentir, celles-ci demeureront le type de logement préféré des acheteurs : elles représenteront plus de 60 % des unités mises en chantier dans la région.

Par ailleurs, l'offre restreinte de terrains à bâtir contribuera à la hausse du prix des maisons individuelles neuves, laquelle incitera de nombreux acheteurs, en particulier les accédants à la propriété, à opter pour des solutions plus abordables. Par conséquent, les mises en chantier de maisons en rangée seront plus intenses cette année et feront grimper l'activité dans le segment des collectifs.

Marché de la revente

Le marché de la revente se portera bien, mais un ralentissement est en vue

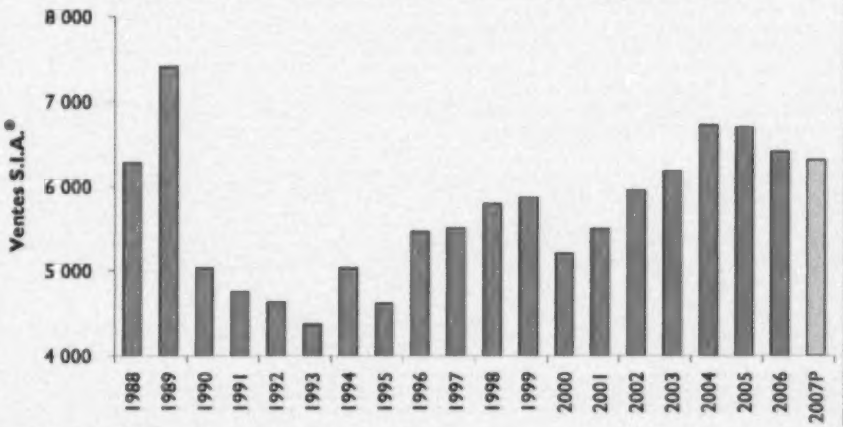
Le marché de la revente de St. Catharines-Niagara restera animé. On estime qu'environ 6 400 logements changeront de propriétaire cette année, un recul de environ 4 % en regard de 2006. Même si la montée du prix des logements existants et des charges de remboursement hypothécaire modérera les ventes, celles-ci se maintiendront au-dessus de la moyenne des 22 dernières années.

L'offre de logements nouvellement inscrits continuera de croître et atteindra un niveau record. Les nouvelles inscriptions devraient se chiffrer à 13 000, en hausse de 10 % par rapport à 2006. La perspective de réaliser des gains d'avoir propre, grâce à l'augmentation des prix de revente, incite certains ménages à mettre leur logement en vente.

Comme le nombre de nouvelles inscriptions tend à augmenter et que le volume des ventes devrait diminuer, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[1], un indicateur de l'évolution future des prix et de la conjoncture du marché, descendra sous la barre des 55 %. Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, les prix devraient s'accroître plus lentement que l'année dernière : après avoir enregistré une hausse de 6,6 % en 2006, le prix moyen des habitations existantes montera de 4 % en 2007 pour s'établir à 202 300 $, selon les prévisions.

Figure 2

Les ventes d'habitations vont diminuer un peu en 2007



Sources : ACI (S.I.A.®), prévisions de la SCHL

[1] Lorsque le RVNI se situe entre 45 et 55 %, on dit que le marché est équilibré. Dans un tel marché, les prix augmentent habituellement au même rythme que l'inflation.

Figure 3

Tendances économiques

La croissance de l'emploi stagne toujours

En 2006, l'emploi a fléchi de 2,1 % dans la RMR. On prévoit toutefois une modeste hausse de 1 % pour 2007.

Au cours des dernières années, le visage de la main-d'œuvre a changé dans la région. Le groupe des 25 à 44 ans a été touché par une baisse notable de l'emploi. Les pertes subies à cet égard par ce groupe, dans lequel on retrouve la majorité des accédants à la propriété, auront pour effet de tempérer la demande d'habitations.

Par contre, l'emploi s'est amélioré dans le groupe des 45 à 65 ans, habituellement considéré comme le plus riche. Les acheteurs de ce groupe d'âge continueront de soutenir le marché de la revente, car nombreux sont ceux parmi eux qui voudront profiter de l'accroissement de leur avoir propre et qui vendront leur logement pour en acheter un d'un cran supérieur.

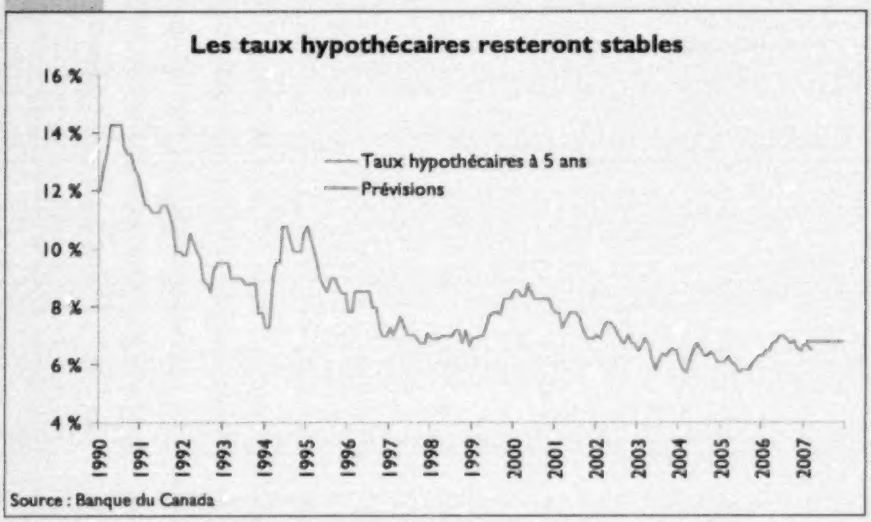
Le secteur du tourisme, qui est à l'origine de la plupart des nouveaux emplois ces dernières années, a atteint un sommet. La vigueur du dollar canadien, le fait qu'il faut désormais détenir un passeport pour rentrer aux États-Unis et l'érosion de la confiance des consommateurs américains font en sorte que nos voisins du Sud sont moins nombreux à visiter la région. L'emploi devrait donc fléchir légèrement dans ce secteur en 2007.

Le secteur de la production de biens continue pour sa part de perdre des emplois. La langueur de l'économie américaine et la robustesse du dollar canadien ont pour effet de modérer la demande d'exportations canadiennes. La diminution des ventes de véhicules automobiles aux États-Unis a nuit à de nombreux fournisseurs de pièces d'automobiles de la RMR. Bon nombre d'entre eux ont par conséquent fermé leur usine et quitté la région. La valeur élevée du dollar canadien permettra toutefois aux fabricants qui ont tenu le coup d'importer des machines et du matériel à des coûts plus bas, améliorant ainsi leur productivité. Ces gains d'efficacité permettront aux fabricants d'obtenir plus de commandes. Résultat : le secteur de la fabrication connaîtra le début d'une reprise de la création d'emplois en 2007.

Le bilan migratoire demeure positif même si sa croissance a ralenti

La croissance démographique a été plus lente dans la RMR de St. Catharines-Niagara que dans les autres régions de l'Ontario. Selon les résultats du dernier recensement, la population de la région a augmenté d'un modeste 3,5 % entre 2001 et 2006, soit de beaucoup moins que la moyenne provinciale (6,6 %). À St. Catharines, la plus grosse ville de la RMR, la population s'est accrue de 2,2 % seulement, alors que Fort Erie (7,3 %) et West Lincoln (6,3 %) ont connu les plus fortes hausses à cet égard. Le secteur Ouest de Niagara est devenu un lieu de résidence prisé des navetteurs qui travaillent dans la région du Grand Toronto, tandis que Fort Erie a réussi à attirer des retraités, qui ont choisi cette

Figure 4



municipalité pour des raisons de prix et de mode de vie.

Parce qu'elle accueillera cette année un moins grand nombre de nouveaux arrivants, la RMR de St. Catharines-Niagara verra sa population augmenter de 1 200, selon les prévisions. L'immigration continuera d'alimenter l'expansion démographique de la région, car l'accroissement naturel (les naissances moins les décès) ne représente qu'une très petite portion de l'augmentation globale de la population. À St. Catharines-Niagara, le prix des habitations, notamment des maisons individuelles, est plus bas que dans les autres régions. Les habitations y sont plus grandes, et on y offre une meilleure qualité de vie. Pour ces raisons, les ménages torontois continueront de venir s'y établir.

Les taux hypothécaires resteront bas

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévions
RMR de St. Catharines-Niagara
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 722	6 698	6 410	6 180	-3,6	6 080	-1,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10 074	10 874	11 661	13 000	9,8	13 800	7,8
Prix moyens S.I.A.® ($)	170 452	182 443	194 671	202 300	3,9	208 400	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 292	1 043	873	636	-27,1	525	-17,5
Logements collectifs	489	369	421	550	30,6	600	9,1
Tous types de logement confondus	1 781	1 412	1 294	1 186	-8,3	1 125	-5,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,9	6,9	4,7	4,6	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	2,7	4,3	4,5	0,2	4,5	0,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	187 400	191 900	190 200	192 000	1	192 000	0
Croissance de l'emploi (%)	-2,4	2,4	-0,9	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	7,4	7,0	6,9	7,3	0,4	7,3	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64317_2007_B01